

注意

入札制度が変わりました。

- 暴力団員等や、役員に暴力団員等がいる法人は、買受人となれません。
- 暴力団員等から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません。

入札の際に、次の書面の提出が必要になりました。

(入札書ごとに必要です。)

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完・提出後の訂正は不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。

(よくある誤り)「陳述」欄「自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて、当該他人のために入札に参加する場合等」にチェックするものです。金融機関から融資を受けて自己のために不動産を取得する場合には、チェックは不要です。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、氏名・住所・生年月日・性別の記載があり、マイナンバーが記載されていないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

(入札方法に関する問合せ)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25日
 仙台地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 平 塚 秀 喜

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 4月14日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23日 午前10時00分 場 所 仙台地方裁判所開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 8日 午後 3時00分 場 所 仙台地方裁判所第4民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	別紙物件目録中, ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 1 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 0 2 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月 5日

仙台地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 平塚 秀喜

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 1 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 0 2 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第 97 号
令和7年 8 月 26 日受理
令和7年 10 月 28 日提出

現況調査報告書

仙 台 地 方 裁 判 所

執行官 磯 田 弘 樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 1 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8. 0 2 平方メートル
2階 4 9. 6 8 平方メートル |



その他の事項

- 1 調査時、室内には本人宛の公共料金等の帳票類や郵便物が多数認められた。最新のカレンダーが掲示されていて、ライフラインも停止されていないこと及びその他室内の状況から、本建物を本件債務者兼所有者Aが居宅として使用占有しているものと判断した。
- なお、調査にAが立ち会わなかったため、占有関係等について聞き取ることができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 大河原土木事務所 職員	物件1土地の北側で接する「水」及び「道」はいずれも県道に認定されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年9月2日(火) 13:10 - 13:20	物件所在地	物件確認
R7年9月2日(火) 13:30 - 13:40	仙台法務局大河原支局	差押登記確認
R7年9月2日(火) 14:00 - 14:10	大河原土木事務所	接道関係について調査
R7年9月10日(水)	執行官室(郵便)	期日通知
R7年9月30日(火) 11:00 - 11:10	物件所在地	物件外観調査, 評価人同行
R7年10月2日(木)	執行官室(郵便)	期日変更通知
R7年10月23日(木) 10:00 - 10:30	物件所在地	物件内部調査, 占有関係調査, 写真撮影, 評価人同行
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月23日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人Bを立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：令和7年7月25日

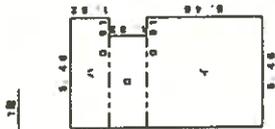
各階平面図

各階平面図

家屋番号
123番1

建物の所在
県田部大河原町字西町123番地1

物件2



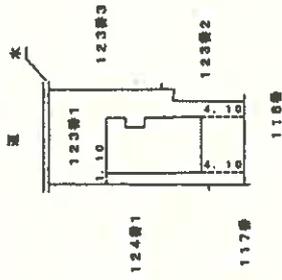
1階

イ	6.48	5.40	=	29.8116
ロ	1.82	4.88	=	8.8816
ハ	1.82	5.48	=	9.972
合計				48.6652
床面積				48.6652 M ²



2階

イ	6.48	5.48	=	49.8864
合計				49.8864
床面積				49.8864 M ²



(目録表2)

A 4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(山形法務局長(原高)印)

令和7年6月20日 東京法務局

登記官

土地建物位置関係図

S=1/250



建物間取図

S=1/100

1 階



2 階



←○印は写真撮影位置であり、○印の中の数字は写真番号である。

写 真 1

物件 2

物件 1



県道

写 真 2

スチール製物置(動産)



写真 3



写真 4



写真 5



副

令和7年（ケ）第97号
令和7年9月30日 現地調査
令和7年10月23日 〃
令和7年10月28日 評 価

仙台地方裁判所 第4民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

高田 康弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,842,000 円	
内 訳 価 格	
物件1	金 3,125,000 円
物件2	金 8,717,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないのが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは、物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更は原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目積		
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
	なし		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

○物件1

位置・交通	J R東北本線「大河原」駅の北西方道路距離約1.0 km (別添位置図参照)	
付近の状況	<p>周辺は大河原町役場の北東方550m付近に、戸建住宅のほか、店舗併用住宅等が混在する既成住宅地域である。地域内及び隣接地域に小規模店舗や医院が見受けられるが、生活利便施設の大半は地域外に依存している。学区は大河原小学校、大河原中学校。</p> <p>地域内の地勢は概ね平坦で、土砂災害の危険性は低い(土砂災害(特別)警戒区域の指定はなし)。周辺一帯は大河原町防災マップで洪水浸水想定区域(浸水深0.5m～3.0m未満)に該当するほか、内水浸水想定区域(0.3m未満)に該当する箇所が見られる。なお、嫌悪施設や危険施設は見られない。</p>	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 第二種中高層住居専用地域 指定60% 指定150% 無
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 街路接面状況 その他	167.95 m ² 約9.3m×最長約18.8m やや不整形 概ね平坦 中間画地 無
接面道路の状況	北東側約6m、県道、舗装有、等高に接面 建築基準法上、法第42条1項1号道路	
土地の利用状況等	戸建住宅の敷地として利用されているほか、スチール製物置(動産)が1基設置されている。	
供給処理施設	上水道あり 下水道あり ガス配管なし (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役所での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
埋蔵文化財の有無	周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
土壌汚染の有無	現地調査や各種資料等を勘案する限度において、土壌汚染の徴表は認定し難い。	
特記事項	なし	

2 建物の概況及び利用状況等

○物件2

区 分	主である建物 家屋番号 123 番 1	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和1年7月24日新築 6年 29年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	
仕 様	外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 電気、給排水、衛生設備 特になし
	(注)建物に付属する各種住宅設備については、動作確認までできないため、使用可能か否かについては不明である。	
床面積（現況）	延床面積	97.70 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 別添建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (物件1)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	49,700	0.96	167.95	1.00	8,013,000

ア 標準画地価格 (公示価格との規準をもとに査定)

地価公示 大河原-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準とした価格} \\ 52,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.3/100 & \times & 100/100 & \times & 100/108 & = & 49,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：ほぼ標準的な画地

◇地域格差：108%

・街路△2

・環境+10

相乗積 108% (0.98×1.10=1.08)

イ 個別格差：96%

・接道方位△2

・やや不整形△2

相乗積 96% (0.98×0.98=0.96)

ウ 地積：登記数量

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向も考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を判定した。

番号	再調達原価 (円/m ²)	現況延床面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
2	160,000	97.70	0.75	11,724,000

ウ 現価率

経過年数6年、経済的残存耐用年数29年、観察減価10%、残価率0%により現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率 } 0\% \\ &\quad + (1-0) \times (\text{経済的残存耐用年数 } 29 \text{ 年} / \text{経済的全耐用年数 } 35 \text{ 年}) \} \\ &\quad \times (1 - \text{観察減価 } 0.10) = 0.75 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた各価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等 の及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ=エ
1	8,013,000	1.00	0.35	法定地上権	2,805,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲：上記物件番号の土地の100%の範囲とした。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記の通りと判断した。

(2) 評価額（内訳価格及び一括価格）

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	評価額 (円)
	(1(1)オ、1(2)エ) ア	(2(1)エ) イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	8,013,000	- 2,805,000	1.0	1.0	0.6	3,125,000
2	11,724,000	+ 2,805,000	1.0	1.0	0.6	8,717,000
一括価格（合計）						11,842,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：修正の必要はないものと判断した。

オ 競売市場修正：「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

※算定結果については千円未満四捨五入の処理を行った。

第6 採用した地価公示標準地の概要

地価公示標準地（大河原-1）

所 在：柴田郡大河原町字新南8番9
価 格：52,000円/㎡
位 置：JR東北本線「大河原」駅の西方道路距離約1.2km
に位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：214㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側6m町道に接面
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

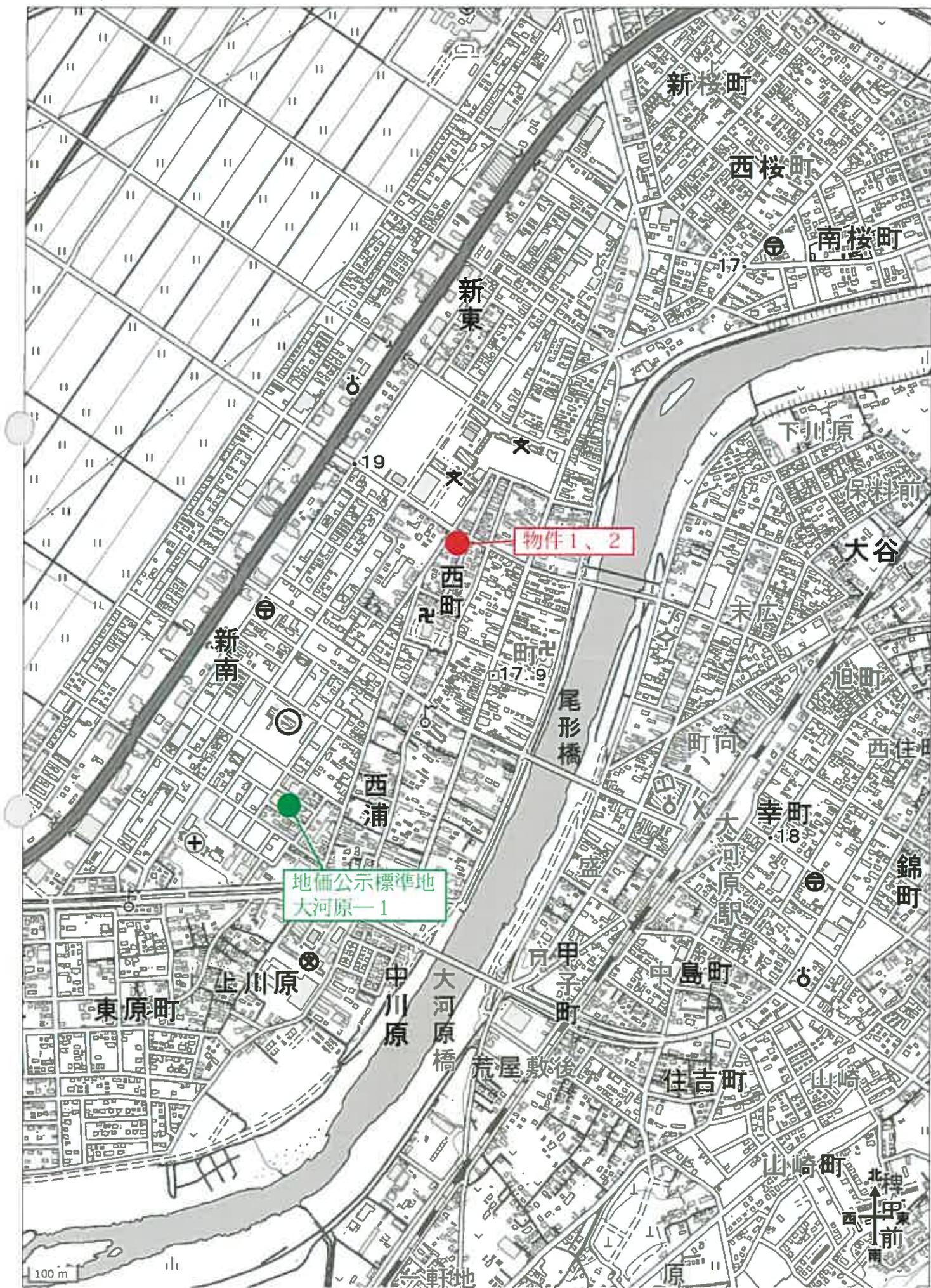
- 1 位置図
- 2 公図（法第14条第1項地図）
- 3 地積測量図
- 4 建物図面・各階平面図
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町 |
| | 地 番 | 1 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柴田郡大河原町字西町1 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

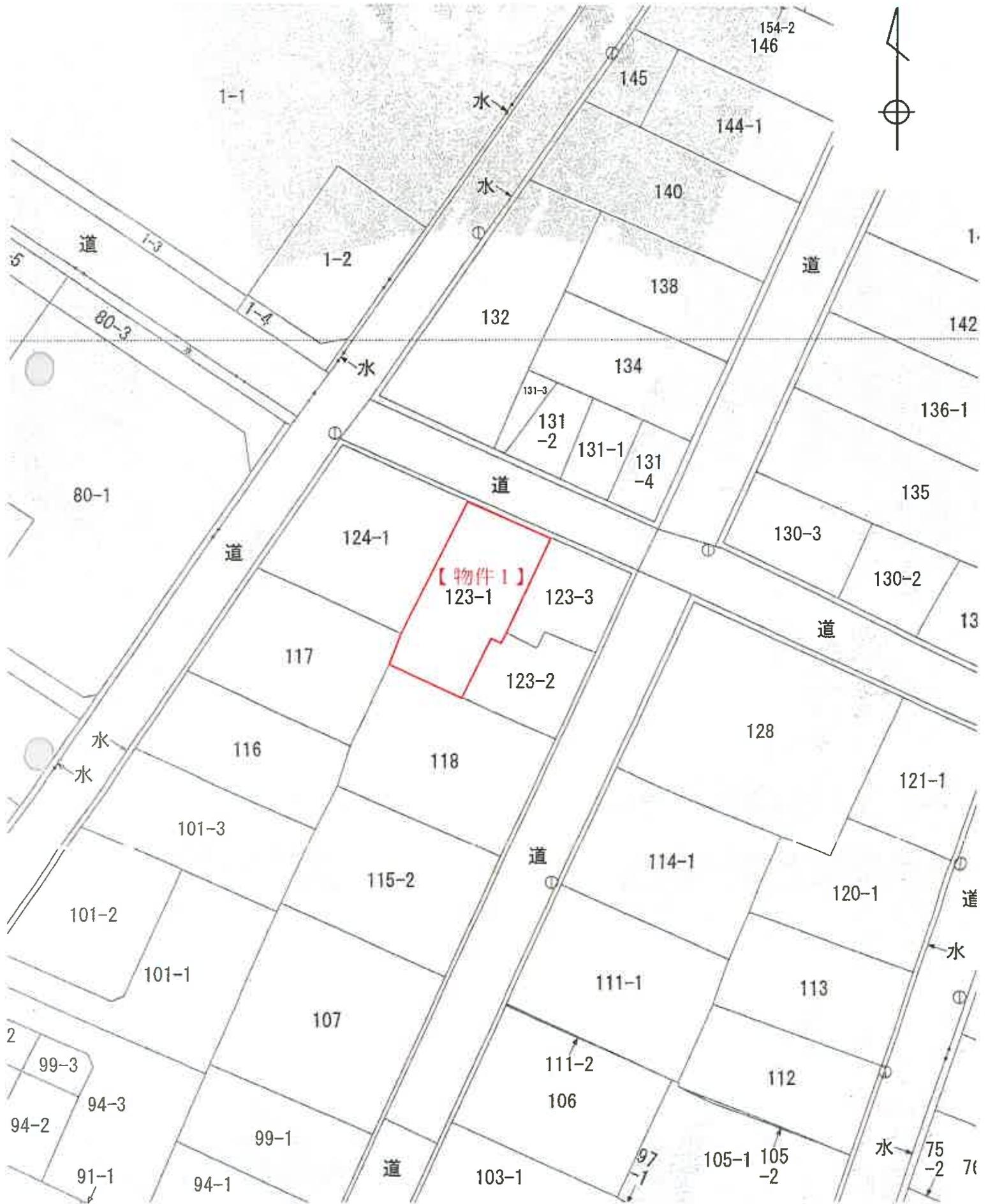




公 図

(法第14条第1項地図)

S = 1 / 500



地積測量図

地番 123-1
土地の所在 柴田郡大河原町字西町

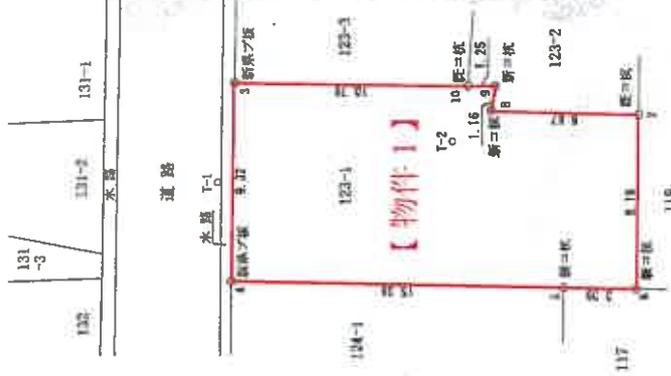
座標求積表 (世界測地系)

測点	Xn	Yn	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$	積算
3	-216162.217	-8640.941	-118009.331237	9.32
4	-216158.346	-549.421	86615.301094	15.36
5	-216172.231	-8655.996	146727.788196	3.39
6	-216175.296	-8657.447	56082.943666	8.19
7	-216178.709	-8649.998	-23986.444454	6.87
8	-216172.523	-8647.000	-48163.790000	1.16
9	-216173.139	-8646.012	-4504.572752	1.25
10	-216172.002	-8645.485	-94425.987170	10.79
面積積				335.906643
地積				167.95 m ²
坪数				50.80

座標一覧表 (世界測地系)

測点名	X	Y	座標
3-54 (国測基準点)	-216160.761	-8642.901	-8642.901
3-46 (国測基準点)	-216178.152	-8532.918	-8532.918
T-1 (測量基準点)	-216159.638	-8644.806	-8644.806
T-2 (測量基準点)	-216170.311	-8647.552	-8647.552

測量年月日 平成23年8月18日 平面位置測量部 第10室



凡例

田	既設コンクリート杭
田	新設コンクリート杭
□	既設木杭
□	新設木杭

作成者

申請人

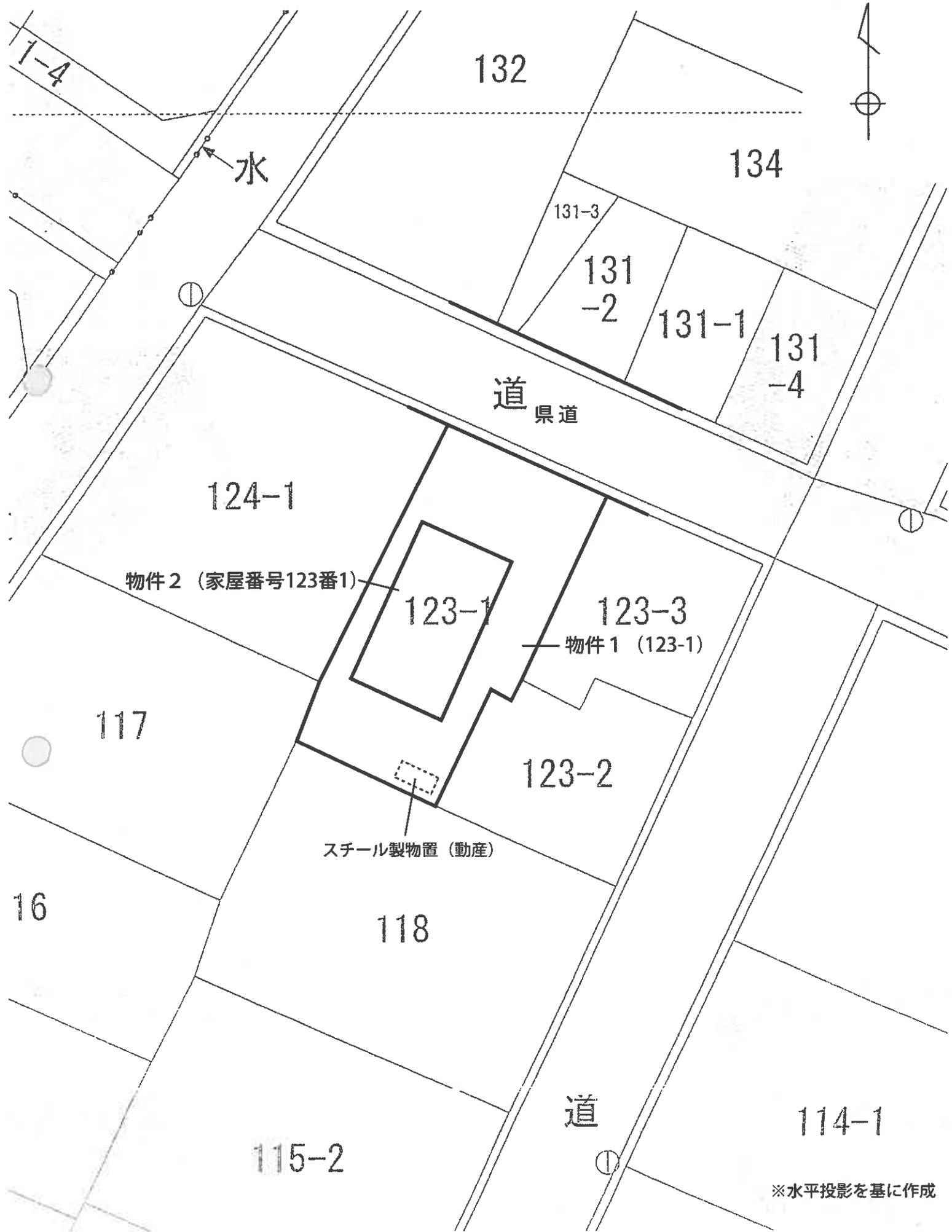
縮尺 1/250

(日図地9)

※法務局備付図面をA4に縮小

土地建物位置関係図

S=1/250

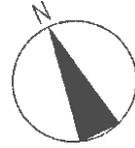
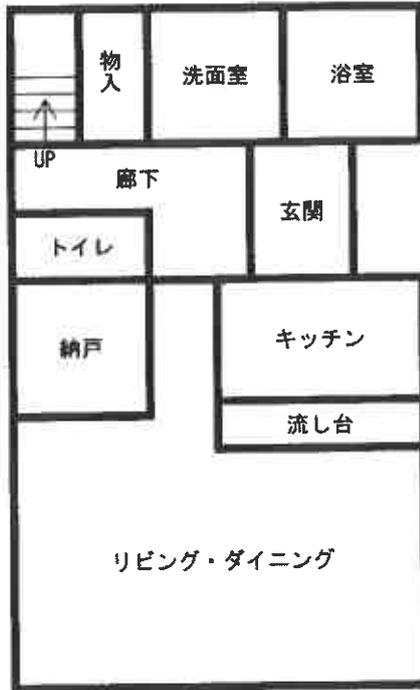


※水平投影を基に作成

建物間取図

S=1/100

1階



2階

